

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA**

## **Sezione fallimentare**

**R.G. n. 31/2026**

### **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**



**Giudice delegato: Dott.ssa Anna Molinari**

**Curatore: Dott.ssa Ilaria Sacchi**

### **RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

**Candia Lomellina (Pv) – Vicolo Giovanni Trumellini**

**Tecnico incaricato: Dott. Ing. Rosester Licursi**  
*Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233*  
*Iscritto all'Albo Nazionale dei CTU al n. 30*  
*Studio in Pavia Corso Cavour n. 33*  
*Tel. e Fax 0382.20132 – e-mail rosester.licursi@gmail.com*  
*PEC: rosester.licursi@ingpec.eu*



## **PREMESSA**

La sottoscritta Ing. Rosester Licursi, nata a Pavia il 28/09/1976, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233, con studio in Pavia, Corso Cavour n. 33, è stata incaricata dal Curatore Dott.ssa Ilaria Sacchi di procedere alla stima del compendio immobiliare caduto nella disponibilità della procedura in oggetto.

La presente relazione di stima, in particolare, riguarda la quota di  $\frac{1}{2}$  di un'abitazione a Candia Lomellina (Pv), Vicolo Giovanni Trumellini n. 4 e alcuni appezzamenti di terreno agricolo nel medesimo comune.

Sono state effettuate tutte le indagini necessarie alla stima del valore di mercato degli immobili presso l'Agenzia delle Entrate e presso il Comune di Candia Lomellina.

In data 07/06/2026 è stato effettuato un sopralluogo presso l'immobile finalizzato ad accertarne la consistenza, le finiture e lo stato di conservazione e manutenzione.

Il valore dell'immobile è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlandone la consistenza, la destinazione d'uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, l'epoca di costruzione del fabbricato, l'esistenza nella zona dei servizi primari, con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti d'informazione considerate sono: l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia, le agenzie immobiliari operanti sul territorio, le banche dati e gli osservatori immobiliari disponibili.

La superficie considerata per la valutazione dei fabbricati è quella "commerciale", calcolata come l'area lorda dell'unità immobiliare, comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con essi confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 50.

La superficie utilizzata per la stima dei terreni è quella "catastale".

## 1 – IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI BENI

La presente relazione di stima riguarda la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  di un'abitazione in Vicolo Giovanni Trumellini n. 4 a Candia Lomellina, in zona centrale del tessuto edificato e di due appezzamenti di terreno agricolo non contigui nel medesimo comune.



Foto aerea di Candia Lomellina con ubicazione dei beni

## 2 – DATI CATASTALI

Gli immobili risultano attualmente censiti come segue (**Allegato 1** – Visure catastali)  
**N.C.E.U.**

Sezione urbana A, Foglio 15, Particella 996, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita € 95,03, Vicolo Giovanni Trumellini n. 4, Piano T-1.

**N.C.T.**

Foglio 7, Particella 38, Qualità risaia stabile, Classe 2, Superficie Ha 0.28.92, Reddito Dominicale € 17,92, Reddito Agrario € 17,18.

Foglio 15, Particella 822, Qualità seminativo irriguo arborato, Classe 4, Superficie Ha

0.23.56, Reddito Dominicale € 9,13, Reddito Agrario € 19,47.

Nell'**Allegato 2** si riportano gli estratti di mappa del foglio 7 e del foglio 15 di Candia Lomellina da cui si evince la corrispondenza del fabbricato e dei terreni con i relativi mappali e da cui si ricavano le seguenti coerenze, indicate da Nord in senso orario.

La rappresentazione del fabbricato di abitazione nella mappa catastale indica che la sagoma è stata inserita d'ufficio e che necessita di verifica con presentazione di tipo mappale; in effetti, non corrisponde allo stato dei luoghi.

Coerenze da Nord in senso orario:

- Terreno 38: mappale 36, strada comunale, mappali 227 e 37.
- Terreno 882: mappali 806, 819, 821, 823 e 805.
- Abitazione 996: Vicolo Trumellini, mappali 3637, 3989, 4131, 1605, 4022 e 995.

Nell'**Allegato 3** si riporta la planimetria catastale del fabbricato abitativo.

Terreno 38: mappale 36, strada comunale, mappali 227 e 37.

Terreno 882: mappali 806, 819, 821, 823 e 805.

Abitazione 996: Vicolo Trumellini, mappali 3637, 3989, 4131, 1605, 4022 e 995.

### 3 – PROVENIENZA E STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono pervenuti agli attuali intestatari per la quota di 1/6 ciascuno in forza

09/02/2012 registrata a Vigevano il 15/05/2012 al rep. n. 436/9990, trascritta a Vigevano

registrata a Vigevano il 03/07/2019 al rep. n. 194185/88888, trascritta a Vigevano il 16/07/2019 ai nn. 6330/4490.

Per entrambe le successioni non risulta trascritta accettazione di eredità.

Al momento del sopralluogo il terreno di cui al mappale 38 risultava coltivato da terzi in forza di scrittura privata di locazione di beni rustici; il terreno di cui al mappale 822 risultava coltivato da terzi senza titolo; l'abitazione risultava occupata da terzi senza titolo.

#### **4 – DESCRIZIONE DEI BENI**

Il fabbricato oggetto di stima è costituito da un'abitazione semindipendente a due piani fuori terra con un appartamento di due locali oltre servizi al piano primo e locali accessori al piano terra.

L'abitazione è attualmente collegata internamente sia al piano terra che al piano primo al fabbricato confinante di cui al mappale 3989 di proprietà di terzi; in assenza di informazioni giuridiche al riguardo, al momento tale porzione di fabbricato non sarà presa in considerazione nella stima, prescrivendo la remissione in pristino mediante chiusura delle aperture.

All'abitazione si accede da Vicolo Trumellini ove un cancello automatizzato, sia pedonale che carraio, porta all'ampia area esterna di pertinenza in parte pavimentata con masselli autobloccanti e in parte non pavimentata.

Al piano primo si trova un piccolo soggiorno con cucina a vista, una camera, un ripostiglio e un bagno con disimpegno; l'altezza interna netta misura 3,20 m.

Due scale esterne consentono l'accesso al piano primo abitativo; la prima risalente alla costruzione dell'immobile, la seconda più recente con sbarco sul terrazzo di nuova realizzazione.

L'accesso al piano terra avviene direttamente dall'esterno e non vi è collegamento con il piano abitativo (omettendo di considerare il collegamento attualmente presente con il fabbricato confinante).

Al piano terra si trovano due locali accessori, un servizio igienico in disuso e un piccolo ripostiglio sottoscala; l'altezza interna netta misura 2,00 m.

Nel cortile è presente un fabbricato accessorio a due piani fuori terra di cui non è stata reperita documentazione autorizzativa, né catastale, che non sarà preso in considerazione nella stima del valore dei beni poiché bisognoso di rimessione in pristino.

Il fabbricato abitativo è realizzato in cemento armato e muratura, con solai e tetto in laterocemento e copertura in tegole.

Internamente le finiture del piano abitativo sono discrete, con pavimentazione in piastrelle, serramenti in legno con vetrocamera, zanzariere, riscaldamento con caldaia murale a gas e corpi radianti in ghisa; si segnala la presenza di fessure nella muratura della camera da letto.

Al piano seminterrato le finiture appaiono scadenti, con pavimentazione in cemento in un locale e in piastrelle nel secondo locale adibito a lavanderia, serramenti in ferro con vetro singolo.

La documentazione fotografica realizzata durante il sopralluogo è riportata nell'**Allegato 6**.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare utilizzata per la stima del valore di mercato è stata determinata in 104 m<sup>2</sup> considerando al 100% la superficie abitativa al piano primo (68 m<sup>2</sup>), al 25% la superficie accessoria al piano terra (68 m<sup>2</sup>), al 30% la superficie del terrazzo (7,86 m<sup>2</sup>), al 15% la superficie del portico (7,86 m<sup>2</sup>), la superficie dell'area esterna al 10% per 68 m<sup>2</sup> e al 2% per i restanti 447 m<sup>2</sup>.

Il terreno di cui al mappale 38 ha una superficie catastale di 2.892 m<sup>2</sup> ed è attualmente coltivato a riso.

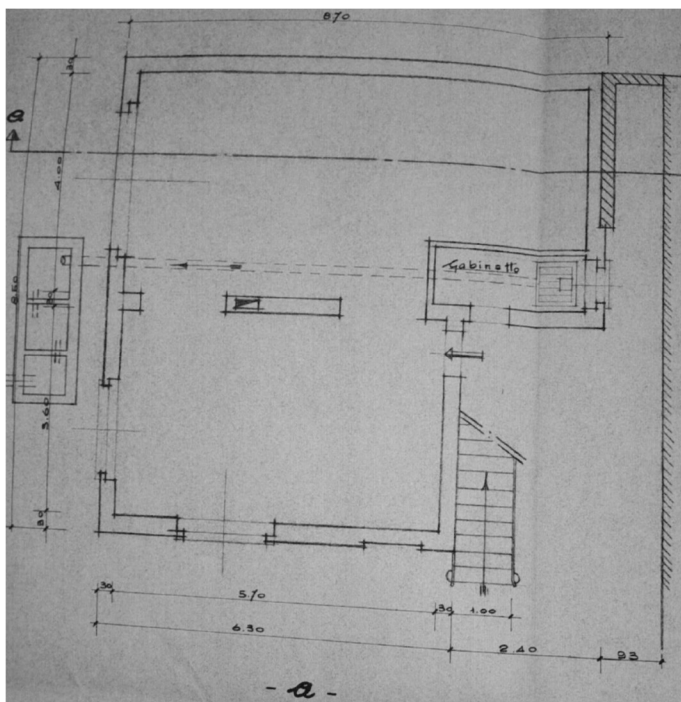
Il terreno di cui al mappale 822 ha una superficie catastale di 2.356 m<sup>2</sup> ed è attualmente coltivato a mais.

## 5 – ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

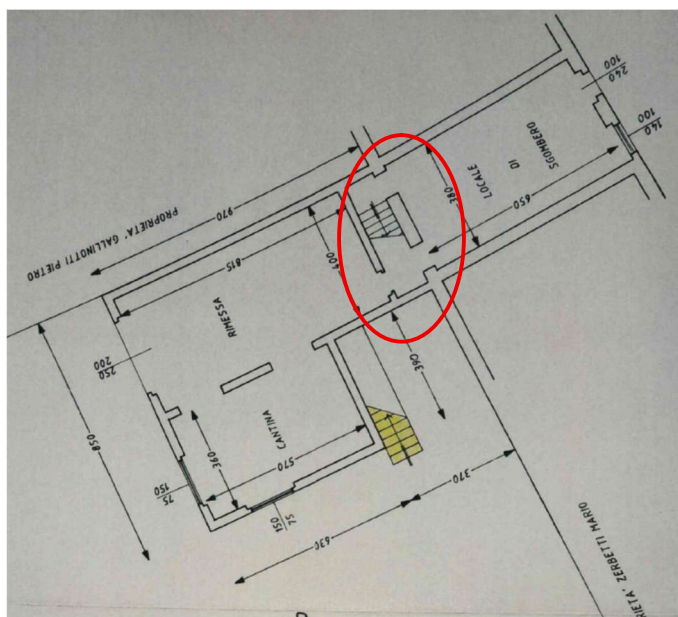
Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni oggetto di stima sono state confrontate le pratiche edilizie reperite presso il Comune di Candia Lomellina (**Allegato 4**) e la planimetria catastale (**Allegato 3**) con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

La costruzione del fabbricato abitativo è stata autorizzata con Licenza Edilizia del 16/04/1959 con decreto di abitabilità del 13/05/1961 prot. n. 625, con ubicazione in mappa, conformazione e consistenza del piano terra mostrate nelle seguenti figure.





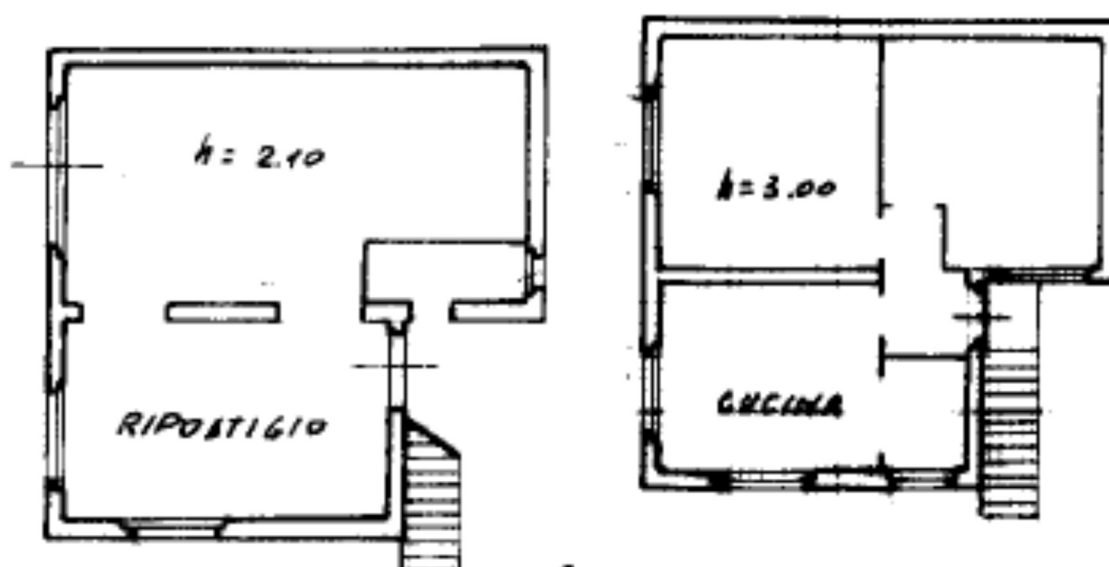
Successivamente risulta il rilascio della Concessione Edilizia n. 11 del 26/05/1994 per “demolizione scala, costruzione nuova scala d'accesso, di terrazzo, formazione di servizio igienico, riquadratura porta ed apertura finestra” con la posizione in mappa mostrata nella seguente figura unitamente alla conformazione e consistenza dello stato di fatto dichiarato (si riporta il piano terra a titolo esemplificativo).



Tra le opere autorizzate non è stata demolita la scala preesistente e non è stato formato il locale cantina sotto al terrazzo.

Lo stato di fatto rappresentato nella pratica edilizia del 1994 non può considerarsi legittimo per le seguenti motivazioni: traslazione del fabbricato, ampliamento e fusione con unità immobiliare confinante (evidenziato in rosso) di cui al mappale 3989, all'epoca 267, di proprietà di terzi; le opere oggetto di concessione su una struttura priva di stato legittimo sono parimenti considerate illegittime.

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto poiché risalente al 1974 rappresentando l'immobile autorizzato come da concessione originaria, costituendo lo stato legittimo dello stesso.



Pertanto, occorrerà provvedere alla sanatoria delle seguenti difformità rispetto al titolo originario: traslazione della posizione del fabbricato, ampliamento del vano scala collegato al fabbricato confinante, oltre alle modifiche apportate a seguito della concessione del 1994, innestate su una struttura priva di stato legittimo: realizzazione del bagno e del ripostiglio al piano primo con apertura della finestra nel primo che necessita anche di autorizzazione dal proprietario del fondo confinante, costruzione del terrazzo, della scala di accesso e creazione della porta.

Risultano, inoltre, da sanare le seguenti difformità: chiusura di una finestra sul prospetto occidentale e ridimensionamento di una finestra in cucina, realizzazione di un piccolo ripostiglio con chiusura del sottoscala esistente, piccole modifiche interne.

La fusione con il fabbricato adiacente, per contro, non sarà presa in

considerazione nella stima del valore di mercato del bene poiché di proprietà di terzi; si dovrà quindi provvedere alla rimessione in pristino con chiusura dei collegamenti esistenti con un costo indicativo di circa € 4.000,00 che sarà decurtato dal valore dell'immobile, in modo da rendere i due fabbricati indipendenti, segnalando che il fabbricato di cui al mappale 3989 rimarrà privo di scala di collegamento interna e che il futuro acquirente dovrà stabilire se e come recuperare l'ampliamento oggi occupato dal vano scala.

Inoltre, non è stata reperita alcuna documentazione inerente il fabbricato accessorio ubicato nel cortile della casa e fronteggiante la strada; la sua sagoma non è presente nella pratica del 1959, né in quella del 1994, né nella mappa catastale d'impianto risalente al 1940 visionata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate; il fabbricato pertanto non è dotato di titolo abilitativo e non è possibile provvedere alla sanatoria poiché in caso di totale difformità occorre garantire la doppia conformità edilizio-urbanistica che nel caso in esame non sarebbe rispettata, ad esempio, per l'inderogabile distanza di 10 m tra pareti finestrate.



Si considera pertanto la necessità di provvedere alla sua demolizione, con un costo indicativo di circa € 12.000,00 che sarà decurtato dal valore del bene.

Al termine delle attività di regolarizzazione sarà necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale e della mappa.

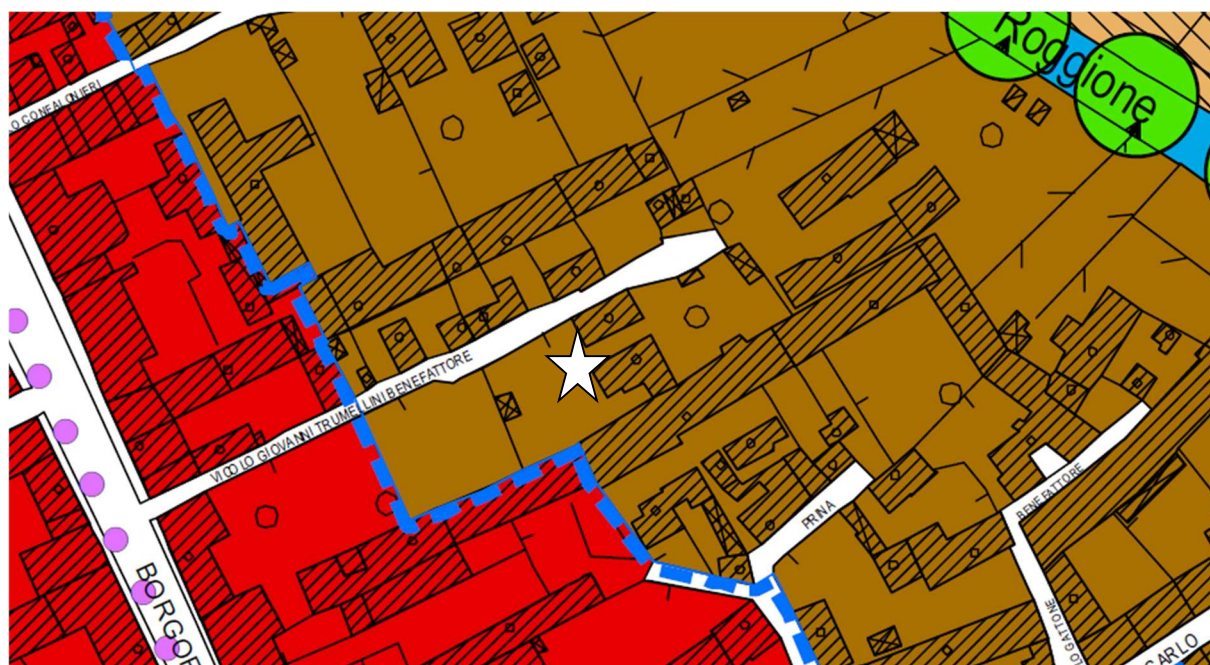
Le spese per provvedere alla sanatoria del fabbricato si intendono ricomprese nel

deprezzamento finale applicato al valore dell'immobile, mentre la quantificazione delle relative sanzioni sarà possibile solo a seguito della presentazione delle pratiche.

Il vigente Piano di Governo del territorio di Candia Lomellina classifica i beni oggetto di stima come segue.

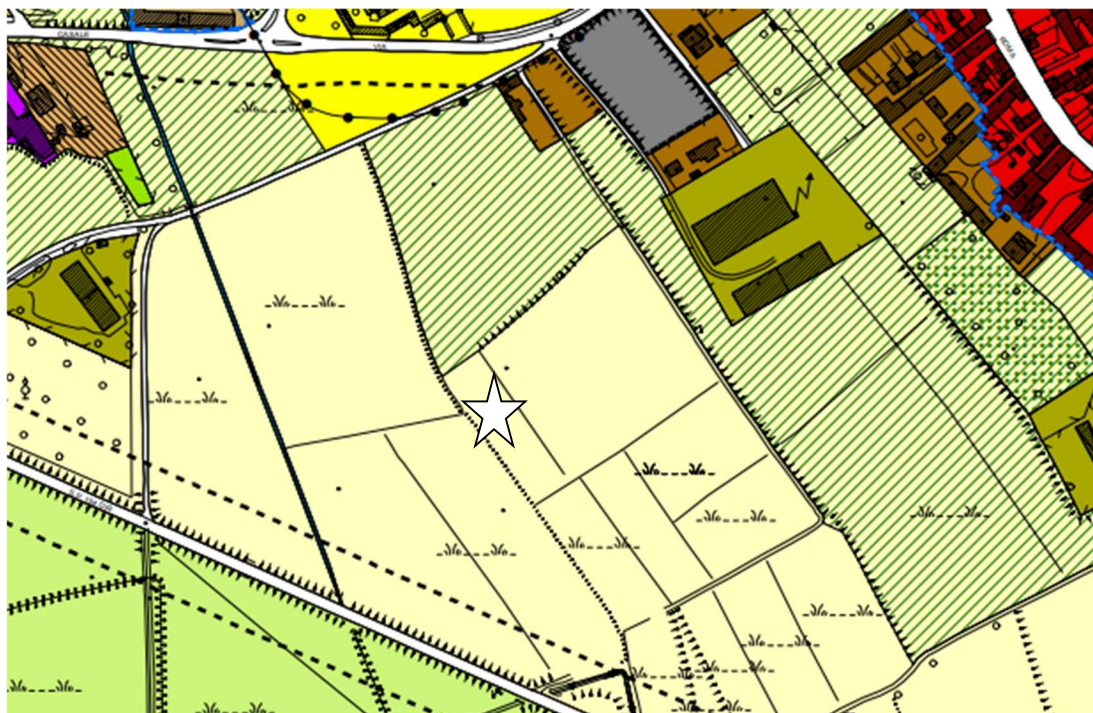
L'abitazione si trova in "Ambiti residenziali – B1" ai sensi dell'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Per gli approfondimenti del caso si rimanda alla lettura dello strumento urbanistico comunale.



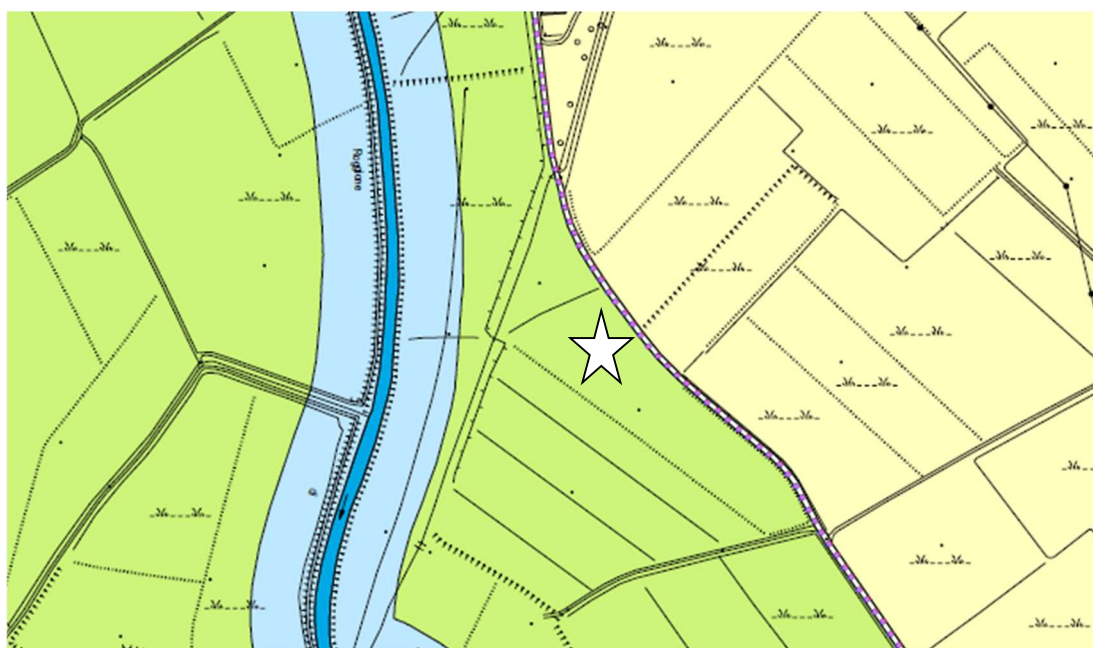
• Ambiti residenziali - B1

Il terreno di cui al mappale 822 si trova in “Ambiti agricoli normali – E1” ai sensi dell’art. 55 delle N.T.A.



 Ambiti agricoli normali - E1

Il terreno di cui al mappale 38 si trova in “Ambiti agricoli di supporto alla RER di 2° livello – E3” ai sensi dell’art. 56 delle N.T.A.



 Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale di 2° livello - E3

Non sono stati effettuati rilievi topografici di dettaglio per accertare i corretti confini e la corretta consistenza del terreno; eventuali spese derivanti da discostamenti tra la situazione di fatto e i dati catastali si intendono ricomprese nel deprezzamento applicato al valore finale dei beni per assenza di garanzia per vizi e difetti.

## 6 – VINCOLI

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare di Vigevano (periodo informatizzato 19/02/1998 – 21/08/2026), risulta gravante sugli immobili oggetto di stima la Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale del 24/04/2026 rep. 101/2026 del Tribunale di Pavia, trascritta a Vigevano il 19/05/2026 ai nn. 5085/3739 (la nota è riportata nell'**Allegato 5**).

## 7 – VALUTAZIONE DEI BENI

Alla luce delle indagini di mercato effettuate si attribuisce agli immobili oggetto di stima il seguente valore di mercato:

- Abitazione € 78.000,00 - € 16.000,00 = € 62.000,00
- Terreni € 17.000,00

Valore totale € 79.000,00

Valore della quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  € 39.500,00

Il valore sopra indicato rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni nell'ambito di una libera contrattazione; il criterio di stima tuttavia non può trascurare che la vendita dello stesso avverrà in ambito concorsuale, dovendo necessariamente considerare i fattori che riducono il possibile valore di realizzo finale tra cui principalmente l'assenza di garanzia per vizi e difetti; si propone pertanto l'applicazione di un deprezzamento forfettario valutato nella misura del 15% del valore di mercato come sopra indicato, che ristora altresì il futuro acquirente per i costi di regolarizzazione edilizia e catastale.

In base alle osservazioni fatte, la scrivente attribuisce agli immobili oggetto di stima il seguente valore (arr.):

**Valore della quota di proprietà di ½ dei beni:**

**- Abitazione € 23.000,00**

**- Terreni € 6.000,00**

**Valore totale € 29.000,00 (Euro ventinove mila /00)**

---

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 9 settembre 2026

Dott. Ing. Rosester Licursi



**ELENCO ALLEGATI:**

Allegato 1: Visure catastali

Allegato 2: Estratto di mappa catastale

Allegato 3: Planimetria catastale

Allegato 4: Estratti pratiche edilizie

Allegato 5: Ispezioni ipotecarie

Allegato 6: Documentazione fotografica